تحليل دور السياسات الاسكانية في تخفيف مشكلة السكن في مدينة أربيل للمدة (١٩٩٨-٢٠١٤)(*)

أ.م.د. توانا فاضل صالح
كلية الإدارة والاقتصاد
جامعة صلاح الدين/أربيل
twana.salih@su.edu.krd

م.م. جوليانا جميل يوخنا
كلية الإدارة والاقتصاد
جامعة صلاح الدين/أربيل
juliana_jamil87@yahoo.com

المستخلص:

يزداد الاهتمام في معظم دول العالم ومنها اقليم كوردستان العراق بدراسة السياسات السكنية وذلك تماشيا مع هدف الحكومة وسياسة الدولة والمتعلقة بتحسين ظروف السكن اللائق للسكان، ولاسيما من ذوي الدخل المحدود، وبهدف العمل على رسم السياسات والمسارات الحكومية لتقليل التقلبات في سوق السكن وتوفير وحدات سكنية مناسبة لشرائح المجتمع من خلال الدعم عن طريق البنوك العقارية وتوفير الأراضي اللازمة أو توفير خدمات البنية التحتية للأحياء السكنية الجديدة. وان تعدد عوامل الطلب على الوحدة السكنية مقابل محدودية مصادر العرض ومحدودية دور الحكومة في جانبي العرض والطلب واحداث اختلال في توازن السوق السكني وبالتالي نشوء مشكلة السكن. وتم التوصل في هذة البحث الى ان هناك عجزا سكنيا في مدينة اربيل بسبب زيادة في عدد الاسر بوتيرة أسرع من الزيادة في الوحدات السكنية. ان الحكومة تدخلت بشكل مباشر وغير مباشر لحد من هذة المشكلة، ومن خلال نتائج المسح الميداني استنتج ان فئة عمر ارباب الاسر الكبيرة في السن وفئة الموظفين كانوا أكثر المستفيدين من الفئات الاخرى وان فئة الشباب كانت اقل استفادة. ومن خلال قياس وتحليل السياسات الحكومية تم التوصل الى ان أفضل وأكثر سياسة تأثيرا كانت سياسة توزيع الاراضي على فئات المجتمع.

الكلمات المفتاحية: السياسات الاسكانية، مشكلة السكن، اقتصاديات السكن، الاستثمار الاسكاني.

Analysis of the housing policies Role in Minimizing the Housing Problem in the City of Erbil for the Period (1998-2014)

Assist. Prof. Dr. Twana Fadhil salih
College of Administration and Economics
Salahaddin University/Erbil

Assist Lecturer: Juliana Jamil yokhana
College of Administration and Economics
Salahaddin University/Erbil

Abstract:

Recently the study of the housing policies Increasing in the most of the countries in the world, including the Kurdistan region of Iraq, due to the government's objective according to the policy of the state and for the improvement of offering the appropriate houses for people especially from low-income families. So they started attaracting most attention of governments on this subject in terms of interest market of the housing to meet the needs of the population. In order to work on government policies to reduce the

(*) البحث مستل من رسالة الماجستير الموسومة: تحليل الدور الحكومي في تخفيف مشكلة السكن في مدينة أربيل للمدة (١٩٩٨-٢٠١٤)، المقدمة من قبل الطالبة جوليانا جميل يوخنا الى كلية الادارة والاقتصاد في جامعة صلاح الدين، وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية عام ٢٠١٦.

volatility in the housing market and the provision of suitable housing units for groups of society through support by real estate banks and provide the necessary land, the provision of infrastructure services, new residential neighborhoods. The multiplicity of demand for housing unit factors compared to the limited sources of supply and the limited role of government in the supply and demand sides, and the disruption in the residential market balance available and thus the emergence of the housing problem. This research has concluded that there is a deficit of housing in the city of Erbil, due to an increase in the number of households faster than the increase in the pace of housing units. The government intervened directly and indirectly, and through field survey results concluded that the age of the employers category of large families in the age category of staff were more beneficiaries than other groups and youth it was less benefit. Through the measurement and analysis of government policies it was reached that the best and most influential policy was the distribution of land to the society's policy.

Keywords: housing policies, housing problem, housing economics, housing investment.

المقدمة

يعد توفير السكن اللائق من الحاجات الضرورية لإستقرار الأسرة ومن ثم الإستقرار الإجتماعي والسياسي للبلد. لذلك تحرص الحكومات في جميع الدول على تبني سياسات سكنية، تهدف إلى تلبية حاجة الفئات محدودة الدخل إلى السكن. غير أن عدم ملائمة السياسات السكنية المتبعة عمق أزمة قطاع السكن. وقد شهدت السنوات الاخيرة طلبا واسعا ومتزايدا للسكن في اقليم كوردستان العراق، بالذات في مدينة اربيل بأعتبارها عاصمة الاقليم. وكان ذلك ناجما عن الزيادة السكانية الطبيعية وارتفاع المستوى المعاشي والثقافي للسكان والهجرة من وسط وجنوب العراق الى اقليم كوردستان العراق.

اخذ موضوع مشكلة السكن اهتماما متزايدا لدى الباحثين الاقتصاديين والاجتماعيين لما له من تأثير على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، فمن الناحية الاقتصادية تتجلى انعكاسات مشكلة السكن على أن إنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى، سواء بشكل مباشر من خلال مايتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق أو بشكل غيرمباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى (زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض في معدل البطالة والارتفاع في مستوى الدخل الفردي).

ويزداد الاهتمام في معظم دول العالم ومنها اقليم كوردستان العراق بدراسة فعاليات الوظيفة السكنية وذلك تماشيا مع هدف الحكومة وسياسة الدولة والمتعلقة بتحسين ظروف السكن اللائق للسكان، ويلحظ في البلدان الأكثر تقدما، انها بدأت تصب جل اهتمامها على هذا الموضوع، وبهدف العمل على رسم السياسات والمسارات الحكومية لتقليل التقلبات في سوق السكن وتوفير وحدات سكنية مناسبة لشرائح المجتمع من خلال الدعم (البنوك العقارية، توفير الاراضي، توفير خدمات البنية التحتية).

أهمية البحث: تنبع اهمية البحث من خلال حقيقة وهي ان السكن يعد من الحاجات الاساسية لحياة الافراد وتستمد الدراسة اهميتها ايضا من خلال ابراز وتحديد الدور الحكومي في تخفيف مشكلة السكن بهدف تحليل هذا الدور.

مشكلة البحث: هل للسياسات الاسكانية دور في تخفيف ازمة السكني في مدينة اربيل؟ وماهي اهم هذه السياسات والادوات التي تستخدمها الحكومة كحل لمشكلة السكن؟ واي من هذه السياسات الاكثر فاعلية في مجال الاسكان؟

أهداف البحث: تدور اهداف البحث حول:

١. دراسة واقع السكن في مدينة اربيل وتحديد اهم السياسات التي ساهمت في تخفيف مشكلة السكن من خلال الاليات التي استخدمتها لتتوالم مع زيادة السكانية المستمرة والتقدم الاجتماعي والاقتصادي والثقافي والتكنولوجي.
٢. تحليل السياسات الاسكانية المستخدمة من قبل الحكومة والتي كان لها دوراً مهما في تخفيف المشكلة.

فرضية البحث: ينطلق البحث من فرضية مفادها ان للسياسات الاسكانية اثرا في تخفيف مشكلة السكن في مدينة أربيل.

حدود البحث: تم تحديد اطارين لهذه الدراسة، إطار زمني ينحصر مابين المدة من (١٩٩٨-٢٠١٤) وإطار مكاني، مدينة اربيل.

المبحث الاول: السياسات الاسكانية وادوات تمويل الحكومي

تشهد اغلب المدن بالعالم معدلات متزايدة من النمو العمراني والتحضر، نتيجة للنمو السكاني وتزايد معدلات الهجرة من البيئة الريفية إلى المدن، وتجاوبا مع ذلك لجأت العديد من الحكومات الى وضع مجموعة من السياسات والبرامج للتعامل مع هذه الظاهرة العمرانية وتداعياتها الخطيرة المتمثلة في النمو والتحضر السريع للمدن، وتلبية لاحتياجات المجتمعات من تزايد الطلب على الإسكان الملائم والخدمات الأساسية وإعادة استغلال الموارد المتاحة لتوفير المسكن الملائم. ويعتبر توفير السكن من بين التحديات الكبرى أمام حكومات العالم بصفة عامة، نظرا للأهمية التي يكتسبها والتي تربطه مباشرة بالأفراد، إضافة إلى اعتباره من بين أهم متطلبات الحياة خاصة في العصر الحديث. واهم الاوليات التي تتخذها الحكومات من خلال ايجاد صيغ تتلاءم واحتياجاتهم وكذلك تتوافق ومداخيلهم. (محمد وعمر، ٢٠١٢: ٣) لقد اختلفت خيارات الدول في ايجاد صياغة لتوفير سكن لكل فرد وذلك وفقا لمبدأ مسؤولية البلد عن الإسكان، فمنهم من إختار الأسلوب الأوسع في توفير سكن لكافة المجموعات في المجتمع ومنها تقديم معونة لأولئك الافراد الذين لا يستطيعون تأمين الحد الادنى من السكن اللائق متحاشيا تأمين الإسكان كالذي حدث في الدول الاشتراكية، وهناك من الدول الغربية من حافظت على اسواق خاصة قوية لخدمة متوسطي الدخل، غير انها اخفقت في توفير السكن اللائق لذوي الدخل المتدني، وهذا ماجعل تدخل القطاع غير الربحي مثل التعاونيات الاسكانية ونقابات العمال والشركات اللاربحية لبناء معظم سكن ذوي الدخل المتدني، بالتعاون مع الحكومات (محمد، محمد، ٢٠١٢: ٢).

اولاً. ماهية السياسات الاسكانية: تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة لتحقيق النتائج المرجوة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع، فكثيراً ما نسمع بعبارة "نجاح السياسة السكنية لبلد معين" أو

عبارة "فشل السياسة السكنية لبلد ما"، (مراد، ٢٠١٢: ٢) اذ ان السياسة السكنية عبارة عن تلك الاجراءات التشريعية والتنظيمية والتصميمية والتمويلية التي تستهدف تهيئة الموارد المادية والبشرية المتاحة لتحقيق تنفيذ انتاج الوحدات السكنية المطلوبة خلال مدة زمنية معينة، او هي مجموعة من الاجراءات المتخذة لزيادة وتنظيم واستخدام الموارد المالية والمادية والبشرية لتحقيق الاهداف العامة للاسكان ضمن اهداف خطط التنمية الاقتصادية. (العزاوي، ٢٠٠٩: ١٣) اذ تعرف السياسة السكنية بانها مجموعة من القواعد والتوجهات التي ترشد الجهات المعنية في اداء وظائفهم، فهي تتضمن الاطر القانونية والتشريعية وتوزيع المهام والمسؤوليات والهيئات المتدخلة لبلوغ الغايات المنشودة التي تتمثل اساسا في الحد من العجز السكني، حيث ان سياسة السكن تعني ارادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن، عبر التشريعات والاليات المستخدمة من طرف البلد التي تسخر الوسائل واليات التدخل، كالمؤسسات والجمعيات التعاونية وغيرها، بغية تجديد الاهداف السياسية منها، والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المنشودة، وبغية التجاوب ايضا مع الطلب الاجتماعي ووتيرة العرض السكني، من دون ان تتعرض مع بقية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الاخرى بفعل هذه الاجراءات (ليلى وشوقي، ٢٠١٢: ٧).

ثانياً. اهمية السياسة السكنية: ان للسياسة السكنية اهمية كبيرة في تنظيم هذا القطاع والمتمثل في قطاع السكن في بلد ما، حيث يمكن ذكر الأهمية من وجود سياسة سكنية فيما يأتي: (محمد وعمر، ٢٠١٢: ٥)

توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروق الاجتماعية، حيث انها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق العدالة الاجتماعية. توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى البلد عن طريق تشجيع المساكن الريفية، باعتبار معظم السكان يتمركزون في المناطق الصناعية والمدن الكبرى. وتأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكلة الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث انها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي ومواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

ثالثاً. اهداف السياسة السكنية: تهدف السياسة السكنية الى تلبية الطلبات والحاجات ويمكن التمييز بين ثلاثة اهداف رئيسة:

١. **الاهداف الاساسية للسياسات السكنية:** نظرا للاهمية الكبيرة التي يكتسيها السكن، يعتبر هذا الاخير حاجة اساسية نظرا للشروط التي يفترض ان تتوفر فيه، كالجودة والتكلفة اللذين من الممكن ان يساء تقديرهما من طرف المستهلك، (شرع وبوختالة، ٢٠١٢: ٥) وعليه من بين الاهداف الاساسية للسياسة السكنية هو ان يوفر لكل فرد او اسرة مسكن مناسب، وبعبارة ادق هو القضاء على مشكلة تعاني منه معظم الدول والمتمثلة في "ازمة السكن، مع مراعاة القدرة الشرائية للفرد مع وضوح شروط الحيازة لدى الفرد. ومن ثم فالسياسة السكنية تحدد كل المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن (رابح، ٢٠١٢: ٤).

٢. **الاهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:** مما لاشك فيه ان قطاع السكن مرتبط ارتباطا كبيرا بالنشاطات الاقتصادية بوساطة اليات مالية وضريبية الامر الذي يرتبط به مستوى تمويل قطاع البناء، من شراء السكن الى شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، وعليه فالسياسة السكنية تراعي هذا الارتباط بين قطاع السكن وباقي القطاعات الاخرى. وذلك من خلال اصدار القوانيين والمراسيم

وانشاء المؤسسات المتخصصة والضرائب والاعانات والقروض وتشجيع الاستثمارات العامة والخاصة وإقرار حقوق الملكية كل هذا يؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة في تطوير قطاع السكن وانتعاشه ويجر معه كل القطاعات الاخرى للانتعاش وللتكامل فيما بينها، وهذا من شانه ان يوفر اليد العاملة غير الماهرة في عدة مجالات واسعة (حميدي، ٢٠١٢: ٥).

٣. **الاهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:** نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوكا يوميا يؤثر سلبا في كل الأعمال التي يقوم بها من ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به. وعليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تاخذه بعين الاعتبار، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والاليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفيره الامكانات المادية والمالية من أجل الحصول على امتلاك السكن، والدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل البلد لمشاريع المساكن الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة وذوي الدخول المحدودة والذين من الصعب ان تسمح لهم امكانياتهم من الحيازة على ملكية سكن.

وعليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى وإن لم تكن نسبة مطلقة غير انها تأخذ بعين الإعتبار هذا الجانب (شرع وبوختالة، ٢٠١٢: ٧).

رابعاً. ادوات واليات السياسة السكنية: يعتمد البلد في رسم سياساته السكنية على جملة من الادوات او وسائل التدخل في السوق السكني، غير ان هذه الوسائل تختلف من دولة الى اخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، ومن جهة اخرى درجة تطور او نمو البلد (بمعنى دولة متطورة او متخلفة) بالاضافة الى مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية حسب الأهداف (عمراوي، ٢٠٠٨-٢٠٠٩: ١٥)، غير انه في الغالب، يمكن ان التميز بين هذه الاليات والوسائل الرئيسة للتحكم في السياسة السكنية وكالأتي:

أ. القوانين والقرارات التشريعية المتعلقة بالسكن: تحدد القوانين و القرارات التشريعية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن.. إلخ، وعليه تعتبر القوانين والقرارات المتعلقة بالسكن كأداة توجيه مهمة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين اعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذلك مدى تطوره و توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز الوحدات السكنية، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء على أزمة السكن حتى و إن لم يكن بشكل تام (مداحي، غربي: ٩-١٠).

ب. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي طريقة أخرى يستعملها البلد لرسم سياساته السكنية حيث انها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية والديوانات العقارية ...إلخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بالوحدات السكنية وتوزيعها وبيعها وتمويلها...إلخ، ومن ثم تخفف العبء على البلد من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى (عمراوي، ٢٠٠٨-٢٠٠٩: ١٦).

المبحث الثاني: الفجوة السكنية والسياسات الحكومية المتبعة في مدينة اربيل

ان الفجوة السكنية هي عبارة عن الفرق الكمي بين عرض وحدات سكنية موجودة فعلا مع مجموع الطلب عليها خلال فترة زمنية معينة عادة سنة. ان حجم هذه الفجوة في مدينة اربيل قد ازداد بوتيرة متزايدة خلال فترة الدراسة، كما يلاحظ من خلال الجدول (١) وقد يرجع ذلك الى عوامل كثيرة مما ادت الى ظهور فجوة سكنية في مدينة اربيل وبالتالي حدوث اختلال في توازن السوق السكني ومنها نمو السكان والهجرة وزيادة في عدد الاسر بوتيرة اسرع من زيادة في الوحدات السكنية و يتبين من خلال الجدول (١) ان العجز السكني بلغ في مدينة اربيل خلال عام (١٩٩٨) كان بمقدار (٣١٣٧٩) وحدة سكنية وكانت هذه النسبة في عام (١٩٩٩) ٠,٣٠% والعجز كان بمقدار (٣٧٨٢٦) وحدة سكنية وذلك بسبب زيادة عدد الاسر اكثر من زيادة في عدد الوحدات السكنية، وبلغ العجز خلال عام (٢٠٠٠) بمقدار (٤٢٤٢١) وحدة سكنية وبنسبة ٠,٣٣%، واستمرت الزيادة في العجز السكني خلال سنوات متتالية الى عام (٢٠٠٥) حيث انخفضت النسبة عن السنة التي قبلها و بمقدار طفيف وكانت نسبة العجز ٠,٣٧٤% ويعود السبب الى ان نسبة زيادة في الوحدات السكنية والتي تبلغ ٢,١٠% (زيادة في عدد الاجازات بنسبة ٤٧,٩٧) اكبر من زيادة في نسبة الاسر والتي تبلغ ١,١٥%، وتراجعت في سنة (٢٠٠٧) زيادة العجز السكني عن السنة التي قبلها حيث كانت نسبة العجز بنسبة ٠,٣٦٨% قبل احتساب عدد الوحدات هيئة الاستثمار وبمقدار (٥١٠٩٣) وذلك بسبب زيادة في عدد الاسر اكبر من زيادة في الوحدات السكنية ولكن بعد احتساب عدد وحدات المنجزة من قبل المشاريع الاستثمارية الاسكانية حيث كان عدد الاجازات ممنوحة من قبل هيئة استثمار (١٩٠٦) اجازة فأنخفض العجز السكني الى (٤٩١٨٧) بنسبة ٠,٣٥٤%. اما في عام (٢٠٠٨) فقد بلغ العجز السكني (٥٧١٧٦) وحدة سكنية وبنسبة زيادة سنوية ٠,٣٧٨% بالرغم من توزيع القروض العقارية ولكن كان مقدرها قليلا (٩٠٠٠٠٠٠) وبالفائدة (حيث كان القرض يمنح للافراد ويضيف عليه فائدة مقدارها ٢%) مما لم يشجع الافراد على الطلب عليها. وفي سنة (٢٠٠٩) بلغت عدد الوحدات السكنية (١٠٠٧٠٦) وكان العجز بمقدار (٥٩٠٢٢) وحدة سكنية وانخفض العجز بنسبة ٠,٣٦٩% بسبب زيادة مقدار قروض العقارية بعد ان كان (٩٠٠٠٠٠٠) دينارا الى (١٢٠٠٠٠٠٠) دينارا، وبعد منح اجازة البناء لـ (٦٢٣) وحدة سكنية من قبل هيئة الاستثمار اصبحت مجموع عدد الوحدات السكنية (١٠١٣٢٩) وانخفض العجز السكني الى (٥٨٣٩٩) وحدة سكنية ولكن عدد هذه الوحدات لم يكن كافيا مع طلب الافراد ولهذا فان نسبة الانخفاض كانت طفيفة فبعد ان كانت نسبة العجز ٠,٣٦٩% اصبحت ٠,٣٦٥%. وفي سنة (٢٠١٠) بلغت عدد الوحدات السكنية (١٠٨٩٨٠) وكان العجز بمقدار (٦٠٩٩٢) وحدة سكنية بنسبة ٠,٣٥٨%، واما بعد منح اجازة البناء لـ (٣٠٣٢) وحدة سكنية من قبل هيئة الاستثمار أصبح مجموع عدد الوحدات السكنية (١١٢٠١٢) وانخفض العجز السكني الى (٥٧٩٦٠) وبنسبة ٠,٣٥%.

الجدول (١): الفجوة السكنية في مدينة اربيل للمدة (١٩٩٨-٢٠١٤)

السنوات	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	مقدار العجز السكني	نسبة العجز مقدار العجز/عدد الاسر	عدد وحدات هيئة الاستثمار	مجموع عدد الوحدات	مقدار العجز السكني	نسبة العجز
١٩٩٨	١٠٣٥٥٣	٧٢١٧٤	٣١٣٧٩-	-	-	٧٢١٧٤	٣١٣٧٩-	-
١٩٩٩	١١١٩٩٧	٧٤١٧١	٣٧٨٢٦-	٠,٣٠	-	٧٤١٧١	٣٧٨٢٦-	٠,٣٠
٢٠٠٠	١١٨١٨٢	٧٥٧٥١	٤٢٤٢١-	٠,٣٣	-	٧٥٧٥١	٤٢٤٢١-	٠,٣٣
٢٠٠١	١٢٢٤٣٠	٧٧٨٨٥	٤٤٥٤٥-	٠,٣٥	-	٧٧٨٨٥	٤٤٥٤٥-	٠,٣٥
٢٠٠٢	١٢٥٦٨١	٧٩٣٥٦	٤٦٣٢٥-	٠,٣٦	-	٧٩٣٥٦	٤٦٣٢٥-	٠,٣٦
٢٠٠٣	١٢٨٩٣٢	٨٠٢٨٢	٤٨٦٥٠-	٠,٣٧٧	-	٨٠٢٨٢	٤٨٦٥٠-	٠,٣٧٧
٢٠٠٤	١٣٢١٨٣	٨٢٢٠٨	٤٩٩٧٥-	٠,٣٧٨	-	٨٢٢٠٨	٤٩٩٧٥-	٠,٣٧٨
٢٠٠٥	١٣٩٠٣٨	٨٣٣٩٢	٥٢٠٣٨-	٠,٣٧٤	-	٨٣٣٩٢	٥٢٠٣٨-	٠,٣٧٤
٢٠٠٦	١٣٧٠٠٥	٨٥١٤٤	٥٠٢٩٧-	٠,٣٦٧	-	٨٥١٤٤	٥٠٢٩٧-	٠,٣٦٧
٢٠٠٧	١٣٨٥٧٧	٨٧٤٨٤	٥١٠٩٣-	٠,٣٦٨	١٩٠٦	٨٩٣٩٠	٤٩١٨٧-	٠,٣٥٤
٢٠٠٨	١٥٠٨٩٦	٩٣٧٢٠	٥٧١٧٦-	٠,٣٧٨	٤٦١٦	٩٨٣٣٦	٥٢٥٦٠-	٠,٣٤٨
٢٠٠٩	١٥٩٧٢٨	١٠٠٧٠٦	٥٩٠٢٢-	٠,٣٦٩	٦٢٣	١٠١٣٢٩	٥٨٣٩٩-	٠,٣٦٥
٢٠١٠	١٦٩٩٧٢	١٠٨٩٨٠	٦٠٩٩٢-	٠,٣٥٨	٣٠٣٢	١١٢٠١٢	٥٧٩٦٠-	٠,٣٥
٢٠١١	١٧٨٩٦٨	١١٦٣١٢	٦٢٦٥٦-	٠,٣٥	١٠٢	١١٦٤١٤	٦٢٥٥٤-	٠,٣٤٩
٢٠١٢	١٨١٧٠٤	١٢٣٦٠٦	٥٨٠٩٨-	٠,٣١٩	٤١١٠	١٢٧٧١٦	٥٣٩٨٨-	٠,٢٩٧
٢٠١٣	١٩٠٦٧٣	١٣٠٣٦٨	٦٠٣٠٥-	٠,٣١٦	-	١٣٠٣٦٨	٦٠٣٠٥-	٠,٣١٦
٢٠١٤	١٩٠٨٨٣	١٣٤٢٦٢	٥٦٦٢١-	٠,٢٩٦	-	١٣٤٢٦٢	٥٦٦٢١-	٠,٢٩٦

المصدر: من عمل الباحثين الاعتماد على:

- بواري برهان محمد، دراسة الجدوى الاقتصادية الفنية لانشاء مشروع الشقق السكنيةفي مدينة اربيل، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، ٢٠٠٤: ١٢٩.
- وزارة البلديات، اربيل، مديرية البلديات (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦)، الارشيف، (بيانات غير منشورة)، ٢٠١٤.
- وزارة التجارة والصناعة/مديرية عامة للتجارة والصناعة، شعبة قانونية، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.
- وزارة التجارة والصناعة/مديرية عامة للتجارة، مديرية تموين/اربيل، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

*مقدار العجز السكني = عدد الوحدات السكنية - عدد الأسر

وفي سنة (٢٠١١) بلغ عدد الوحدات السكنية (١١٦٣١٢) وكان العجز بمقدار (٦٢٦٥٦) وحدة سكنية بنسبة ٠,٣٥% اي انخفضت نسبة العجز وبسبب ان نسبة زيادة في العوائل والتي تبلغ ٦,٤١% اقل من الزيادة في نسبة عدد الوحدات السكنية والتي تبلغ ٦,٧٢% ومنح القروض العقارية بدون فائدة وزيادته الى (٢٠٠٠٠٠٠٠) دينار، واما بعد منح اجازة البناء لـ (١٠٢) وحدة سكنية من قبل هيئة الاستثمار اصبح مجموع عدد الوحدات السكنية (١١٦٤١٤) وانخفض العجز السكني الى (٦٢٥٥٤) وانخفضت نسبة العجز انخفاضا طفيفا وكانت ٠,٣٤٩% بعد عدد وحدات هيئة الاستثمار ويعود السبب الى ان عدد الوحدات السكنية التي تم انشاءها من قبل الشركات الاستثمارية السكنية كانت قليلة جدا مقارنة بزيادة الاسر في تلك سنة.

وفي سنة (٢٠١٢) انخفضت نسبة العجز بمقدار ٠,٣١٩% اذ كانت نسبة الزيادة في الوحدات السكنية والتي بلغت ٦,٢٧% أكبر من نسبة الزيادة في عدد الاسر التي بلغت ١,٥٢% وذلك بسبب منح القروض العقارية والتي ساهمت في زيادة الوحدات السكنية وبعد حساب عدد الوحدات السكنية التي تم انشاءها والتي كان عددها (٤١١٠) اصبحت مجموع عدد الوحدات السكنية (١٢٧٧١٦) وحدة سكنية وأصبح مقدار العجز (٥٣٩٨٨) وحدة سكنية وانخفاض بنسبة ٠,٢٩٧%. وفي سنة (٢٠١٣) ارتفعت نسبة العجز بمقدار ٣,٧٩% وبالرغم من نسبة الزيادة في الوحدات السكنية والتي بلغت ٥,٤٧% كانت اكبر من نسبة الزيادة في عدد الاسر التي بلغت ٤,٩٣% ولكن بقرار من مجلس وزراء تم توفيق منح اجازات البناء للمشاريع السكنية الاستثمارية ولم تمنح اجازة بناء لأي مشروع سكني (مقابلة مع السيد ستربةست خدر علي، مدير وحدة المعلومات في هيئة الاستثمار، بتاريخ ٢٠١٥/١١/٨)، مما ادى الى اعتماد الافراد فقط على انفسهم في الحصول على الوحدات السكنية (بسبب وقف منح القروض ومنح وحدات السكنية بالاقساط...والخ والتي سيتم ذكرها لاحقا).

السياسات الحكومية المتبعة في مدينة اربيل: تشهد مدينة اربيل معدلات متزايدة من النمو العمراني والتحضر، نتيجة للنمو السكاني وعدد النازحين الوافدين الى المدينة والتي كانت من العوامل التي ادت الى ظهور مشكلة السكن بشكل اوضح، وتجاوبا لذلك لجأت حكومة الاقليم الى عدة طرق بغية علاج المشكلة او التخفيف منها وذلك عن طريق وضع برامج وخطط واتباع سياسات واساليب مختلفة للتعامل مع هذه المشكلة وتلبيه احتياجات الافراد من تزايد الطلب على الاسكان الملائم والخدمات الاساسية، وقامت باللجوء الى عدة طرق لتخفيف هذه المشكلة حيث تولى القطاع الحكومي والقطاع الخاص سوية مسؤولية تنفيذ خطط اقليم في مجال الاسكان، حيث تعد التسهيلات التي تمنحها الحكومة من اهم عوامل المشجعة لاقامة الوحدات السكنية والطلب عليها، فمنح القروض، وتوزيع الاراضي، والاعفاءات الكمركية، والاستثمار في القطاع السكني، وتوفير مواد البناء وتوفير الخدمات الشاملة الاخرى جميعها عوامل تتعلق بدور الحكومة في مساهمتها لتأمين السكن. ويمكن تقسيم اهم الاساليب والسياسات المتبعة من قبل الحكومة الى مجموعتين حسب شكل التدخل الحكومي:

اولاً. التدخل الحكومي بشكل مباشر: من الاساليب الحكومية المتبعة في تخفيف مشكلة السكن في مدينة اربيل هي التدخل بطريقة مباشرة ويقصد بالتدخل المباشر هو مساهمة الحكومة مباشرة في توفير وحدات سكنية او تقليل حجم الفجوة من خلال الاساليب التي تستخدمها في تخفيف المشكلة ومن اهم هذه الاساليب:

١. **توزيع الاراضي:** ان احدى اهم الاساليب الاكثر استخداما لدى حكومة الاقليم هي توزيع أكبر عدد من الاراضي على فئات مختلفة من الافراد والتي تشمل الموظفين وعوائل الشهداء والمعوقين والنقابات والمنظمات والدرجات الخاصة والمتجاوزين (يقصد بهم المتجاوزين على الاراضي العامة)، حيث ساهم هذا العامل في تحمل جزء من التكاليف التي يحتاجها الافراد لبناء الوحدة السكنية.

الجدول (٢): عدد قطع الاراضي الموزعة من قبل البلدية لمختلف فئات المجتمع للمدة (٢٠٠٢-٢٠١٥)

السنوات	عدد القطع	نسبة التغير السنوي
٢٠٠٢	٣٥٦	-
٢٠٠٣	١٢٢٤٠	٣٣٣٨,٢
٢٠٠٤	١٤٥٤٠	١٨,٧٩
٢٠٠٥	١٤٩٥٢	٢,٨٣
٢٠٠٦	٢٨٦٨	٨٠,٨١-
٢٠٠٧	١٦٧٢	٤١,٧٠-
٢٠٠٨	١٨٤٢	١٠,١٦-
٢٠٠٩	٤٢٩٣	١٣٣,٠٦-
٢٠١٠	٥٠٦٠	١٧,٨٦-
٢٠١١	٧٣٧٩	٤٥,٨٣-
٢٠١٢	٧٣٢	٩٠,٠٧-
٢٠١٣	٣٧٢	٤٩,١٨-
٢٠١٤	٢٣٦٤	٥٣٥,٤٨-

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على: حكومة اقليم كوردستان، وزارة البلدية والسياحة، رئاسة بلدية اربيل، شعبة توزيع الاراضي، عملية توزيع الاراضي السكنية في بلدية اربيل-التمليك من سنة ٢٠٠٢-٢٠١٥، بيانات غير منشورة، ٢٠١٥.

كما يلاحظ في الجدول (٢) ان عدد الاراضي الموزعة من قبل الحكومة خلال فترة (٢٠٠٢-٢٠١٥) حيث ان عدد الاراضي الموزعة من قبل البلدية كانت (٣٥٦) قطعة ارض عام (٢٠٠٢) وازداد هذا العدد بنسبة ٣٣٣٨,٢٠% عام (٢٠٠٣) حيث تم توزيع (١٢٢٤٠) قطعة ارض على فئات مختلفة من الافراد وازداد قطع الاراضي الموزعة من قبل البلدية عام (٢٠٠٤) حيث بلغت (١٤٥٤٠) وبنسبة ١٨,٧٩%.

وان هذا العامل ساهم مساهمة فعالة في توسع المجال السكني وتخفيف تكاليف بناء الوحدة السكنية (تخفيض ثمن شراء الارض لغرض بناء وحدة سكنية جديدة)

٢. **القرض العقاري:** تقدم القروض العقارية للافراد من قبل المصرف العقاري والذي يرجع تاريخ تأسيسه الى نهاية الاربعينيات وكان الهدف من تأسيسه هو ان الافراد كانوا يعانون من ارتفاع مستمر في الايجارات بسبب قلة العرض في المساكن بالمقابل تزايد الطلب عليها مما خلق اجواءا استغلاليا لدى التجار والمرابين والمالكين لرؤوس الاموال الضخمة. وكان تابعا للمركز العام (بغداد) وفي سنة ١٩٦٥-١٩٦٦ انفصل حسابيا واداريا عن المركز العام ومنذ ذلك الوقت والى يومنا هذا. تنحصر اهم نشاطاته في تسليف المقترضين وذلك بعد القيام باجراء كشوفات موقعية على الاراضي التي تشييد عليها الابنية في مراحل مختلفة من تشييدها لغرض التأكد من ان مبلغ القرض الذي يحاول صاحب الارض الحصول عليه يستخدم في الغرض الذي منح لأجله. وكان المصرف يمنح القرض لغرض البناء، ويعتبر من أقدم انواع القروض التي منحها المصرف العقاري في محافظة اربيل منذ السنوات الاولى من عمر المصرف، حيث قام

المصرف بتقديم القروض للافراد لغرض تمكينهم من بناء دور لهم على الاراضي التي امتلكوها وكان يتم دفع اجزاء مبلغ القرض المحتسب للمقترضين على دفعة واحدة او دفعتين (نجاة جمال، ١٩٩٦: ٧١-٢٠٤).

وعادت حكومة اقليم الى استخدام السياسة نفسها في عام (٢٠٠٨) حيث كان مبلغ القرض (٩٠٠٠٠٠٠) دينار وبفائدة مقدارها ٢% وكان عدد المستفيدين (١٥٦) مستفيدا وفي السنة الثانية (٢٠٠٩) تغير مقدار القرض وكان (١٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار ايضا بالفائدة والمبلغ المصروف ازداد بنسبة ٨٢٢,٧٥% اي (١٤٢٧) وبزيادة في نسبة المستفيدين (٨١٤,٧٤%) ولكن في سنة (٢٠١٠) تغير المقدار الى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار لكل ٢٠٠م^{2} وبدون فائدة حيث ازدادت نسبة المستفيدين بنسبة ٢١٨,٩٢% وعدد المستفيدين (٤٥٥١) ونسبة التغير في المبالغ المقترضة كان مقداره ٣٨٣,٥١% وفي سنة (٢٠١١) قام البنك العقاري بمنح القروض لـ (٦٢٤٧) مستفيدا وبنسبة التغير في المستفيدين ٣٧,٢٦% ونسبة التغير في المبالغ المقترضة كان ٢٦,٨٨%.

ازداد عدد المستفيدين سنة تلو الاخرى الا انه عامي (٢٠١٢) و(٢٠١٣) انخفضت نسبة المستفيدين بمقدار ٥,٠٥% و٢,٩٦% وذلك بسبب انخفاض في نسبة توزيع الاراضي بنسبة ٩٠,٠٧% و٤٩,١٨%.

وهذا العامل ايضا ساهم مساهمة طفيفة في تخفيف مشكلة السكن والسبب:

أ. زيادة في تكوين الاسر مقارنة مع عدد المستفيدين.

ب. بالبداية كان القرض غير كافي وبالفائدة مما ادى الى عدم رغبة الافراد في الحصول على القروض بالفائدة وذلك لأسباب دينية بأعتبار الفائدة ربا.

ج. الفساد الاداري وعدم التزام بشروط الموضعة من قبل الحكومة.

د. الازمة المالية التي تعرض لها الاقليم، ولهذا توقفت منح قروض العقارية في سنة (٢٠١٤).

الجدول (٣): المبالغ المصروفة وعدد المستفيدين من القروض العقارية (بالدينار)

السنوات	المبلغ المصروف	عدد المستفيدين	نسبة التغير في المبالغ المقترضة	نسبة التغير في عدد المستفيدين
٢٠٠٨	١٨٧٢٠٠٠٠٠٠	١٥٦	-	-
٢٠٠٩	١٧٢٧٤٠٠٠٠٠٠	١٤٢٧	٨٢٢,٧٧٥	٨١٤,٧٤
٢٠١٠	٨٣٥٢٣٠٠٠٠٠٠	٤٥٥١	٣٣,٥١	٢١٨,٩٢
٢٠١١	٩٧٩١٢٨٥٠٠٠٠	٦٢٤٧	٢٦,٨٨	٣٧,٢٦
٢٠١٢	١٠٠٣٨٨٥٠٠٠٠٠	٥٩٣١	٢,٥٢	٥,٠٥
٢٠١٣	٦٢٣٢٠٠٠٠٠٠٠	٥٧٥٥	٩٣٧,٩١-	٢,٩٦
٢٠١٤	-	-	-	-
المجموع	٣٦٣٢٩٠٣٥٠٠٠٠	٢٤٠٦٧		

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على:

- وزارة المالية والاقتصاد، المصرف العقاري فرع اربيل، مقابلة مع مساعد المدير (نجيب محمد)، ٢٠١٤/١٢/١٠.
- المديرية العامة للحسابات، قسم كومبيوتر، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

ثانياً. التدخل الحكومي غير المباشر: كان للحكومة دور في التدخل في المجال السكني بطريقة غير مباشرة ايضا من خلال اساليب مختلفة منها:

صندوق الاسكان: ويهدف الى تشجيع اصحاب رؤوس الاموال والمستثمرين لتوظيف رؤوس اموالهم في مجال المشاريع السكنية في المدينة وبغية العمل على تقليل مشكلة السكن للمواطنين.

الجدول (٤): المبالغ المصروفة من صندوق الاسكان للمشاريع الاستثمارية في مدينة اربيل للمدة (٢٠٠٨-٢٠١٤) بالمليون دينار

السنوات	المشروع	المبلغ المصروف	عدد الوحدات
٢٠٠٨	شاري ئاشتي	٢٧٠٦٠٤٦٤	١٥٠٤
٢٠٠٩	هةولير ستي	٨٢١٠٩٤	٣٠٠
٢٠١٠	شياوي نيشتةجيَبوون	-	٩٥

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على:

- حكومة اقليم كوردستان، هيئة الاستثمار، دائرة المباحث والمعلومات، مديرية المعلومات، قائمة المشاريع السكنية في اقليم كوردستان من ٢٠٠٦/٨/١-٢٠١٤/٢/٤، بيانات غير منشورة: ١-٤.
- حكومة اقليم كوردستان، وزارة المالية والاقتصاد، بنك الاسكان، شعبة الحاسبات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

يوضح الجدول (٤) ان صندوق الاسكان قام بتمويل المشاريع السكنية وبالتالي المساهمة بشكل غير مباشر في الحصول على الوحدات السكنية لدى الافراد حيث عندما يقوم الفرد بشراء وحدة سكنية يقوم بدفع الدفعة الاولى من المبلغ ودفع باقي المبلغ بشكل اقساط لهذه المشاريع. ولكن هذا العامل ايضا تبين عدم مساهمته بالشكل المطلوب في تخفيف المشكلة حيث من خلال الجدول (٤) نلاحظ:

أ. قلة هذه المشاريع مقارنة مع طلب الافراد على الوحدات السكنية.

ب. الحصول على هذه الوحدات السكنية من قبل طبقة غنية (اصحاب رؤوس الاموال) وبيعها بسعر اعلى وفي بعض الاحيان بيعها بضعف المبلغ الذي تم به شراء الوحدة السكنية مما ادى الى تفاقم المشكلة.

المبحث الثالث: تحليل وقياس السياسات الحكومية

اجريت الدراسة الميدانية على اختيار عينة من المجتمع حيث تتكون من (٣٥٥) وتم توزيع استمارة على ارباب الاسر في مناطق مدينة اربيل ودراسة الادوات والسياسات المتبعة من قبل حكومة الاقليم في معالجة او تخفيف مشكلة السكن حسب اعمار ووظائف ومهن ومستويات الدخل لارباب الاسر وعدد افراد الاسر، ويمكن تصنيف المستفيدين من السياسات الاسكانية الى عدة مجموعات كالاتي:

قياس أثر السياسات الحكومية على العجز السكني:

اولاً. تحديد متغيرات النموذج القياسي: ان الدراسة تحاول بناء نموذج قياسي لتحليل وتقدير بعض المتغيرات المؤثرة في المتغير التابع والمتمثل بالعجز السكني والذي نتج عن الفرق الكمي بين عرض الوحدات السكنية والطلب عليها وان عدد المشاهدات (١٧) مشاهدة اي للمدة ١٩٩٨-٢٠١٤ ولكن القروض العقارية وعدد وحدات هيئة الاستثمار (٦) مشاهدة، ويمكن صياغة دالة العجز السكني على الشكل الاتي:

Y=f (X1, X2, X3, X4, X5, X6)

١. المتغير التابع: اذ ان (y) متغير تابع ويمثل العجز السكني والذي أنتج عن الفرق الكمي بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية.

٢. المتغيرات المستقلة: X1: يمثل عدد الاسر، X2: عدد الاراضي السكنية الموزعة من قبل الحكومة، X3: النفقات الاستثمارية، X4: القروض العقارية الممنوحة من قبل المصرف العقاري، X5: عدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل المشاريع الاستثمارية، X6: عدد اجازات البناء.

وان (x1) متغير مستقل ويمثل عدد الاسر حيث يؤثر في جانب الطلب وزيادته تؤدي الى الزيادة في العجز السكني. وان (x2) متغير مستقل ويمثل عدد الاراضي السكنية الموزعة من قبل الحكومة والتي تؤثر في جانب العرض اي زيادة في عدد الاراضي تصاحبها زيادة في عرض الوحدات السكنية وبالتالي انخفاض في العجز السكني. كما ان متغير مستقل (x3) متغير مستقل يمثل النفقات الاستثمارية والذي يؤثر في جانب العرض السكني وان زيادته تؤدي الى زيادة في العرض السكني وبالتالي انخفاض في العجز السكني. اما متغير مستقل (x4) يمثل القروض العقارية الممنوحة من قبل البنك العقاري ويؤثر على جانب العرض وهناك علاقة طردية بين القرض العقاري وعرض الوحدات السكنية وعلاقة عكسية مع العجز السكني. كما ان (x5) يمثل عدد الوحدات السكنية في قطاع الاستثمار السكني (عدد وحدات المشاريع الاستثمارية السكنية) ويؤثر على جانب العرض حيث ان الزيادة في عدد الوحدات السكنية الاستثمارية تؤدي الى زيادة في عرض الوحدات السكنية وبالتالي انخفاض في العجز السكني. وان المتغير المستقل (x6) ويمثل عدد اجازات البناء الممنوحة من قبل البلديات لها تأثير على جانب عرض الوحدات السكنية وهناك علاقة طردية بينهما وبالتالي علاقة عكسية مع العجز السكني.

ثانيا. تقدير النموذج القياسي: بعد تحديد المتغيرات المستقلة الداخلة في النموذج القياسي سوف يتم تقدير النموذج القياسي كالأتي:

- تقدير النماذج الخطية: بأستخدام برنامج SPSS قاموا الباحثين بتطبيق النماذج الخطية لبناء النموذج القياسي لدالة العجز السكني ولكن لأختلاف وحدات النماذج (عدد الوحدات السكنية لهيئة الاستثمار وعدد اجازات البناء، قروض العقارية والنفقات الاستثمارية بالدينار، عدد الاسر، قطع الاراضي) ولعدم معنوية هذا النموذج وعدم تطابق الوحدات استبعدوا الباحثين هذا الاختبار.
- تقدير النماذج اللاخطية: قاموا الباحثين باستخدام طرق مختلفة لبناء نموذج القياسي الافضل ومنها طريقة الموحدة الانحدار االتدريجي ومن بعدها طريقة الانحدار نصف اللوغاريتمي من خلال عدم توحيد وحدات المتغيرات ونظرا لعدم معنوية طرق المجربة (تم شرحها سابقا)، ومن خلال توحيد وحدات المتغيرات اي استخدام معادلة نموذج انحدار نصف اللوغاريتمي للمتغيرات المستقلة (حيث كان أفضل نموذج لدالة العجز) وبأخذ اشارة سالبة للعجز السكني (كون العجز=عدد الوحدات السكنية-عدد الاسر) استنتج النموذج الاتي:

Y=208459.09-48300.47 X1-1264.45 X2-103.37 X3-324.21 X4-107.98 X5 -1594.25 X6

وتفسير دالة العجز حسب المعايير كالاتي:

١. **المعاييرالاقتصادية:** يبدو من نتيجة دالة العجز السكني ان المقدار الثابت = ٢٠٨٤٥٩,٠٩ ذات اشارة موجبة بغض النظر عن المتغيرات المستقلة في الدالة يمثل وجود العجز السكني في مدينة اربيل وهو انعكاس لتأثير عوامل اخرى مؤثرة في العجز السكني (التي لم نأخذها بنظر الاعتبار)

ماعدا عدد الاسر وقطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية والقروض العقارية وعدد وحدات هيئة الاستثمار وعدد اجازات البناء.

اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b1) اي تأثير عدد الاسر على العجز السكني و لا تعني وجود علاقة عكسية بين العجز السكني وعدد الاسر حيث ظهرت اشارة سالبة بسبب ان زيادة في عدد الاسر هو زيادة في جانب الطلب على الوحدات السكنية (حيث تم اخذ بنظر الاعتبار فقط عدد الاسر من جانب الطلب)، اضافة الى ان عدد الاسر بالاصل هو جزء من العجز (حيث يحدث العجز عندما تكون عدد الاسر اكبر من عدد الوحدات السكنية)، كما ان تأثير العناصر المؤثرة في العرض (متغيرات التي تؤثر على جانب العرض) اقوى من تأثير عناصر المؤثرة على الطلب (حيث تم اخذ بنظر الاعتبار ٥ متغيرات مؤثرة في جانب العرض). اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b2) اي تأثير قطع الاراضي الموزعة على العجز السكني وتعني وجود علاقة عكسية بين العجز السكني وقطع الاراضي اي كلما زادت عدد قطع الاراضي الموزعة بوحدة واحدة ادى ذلك الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (١٢٦٤,٤٥). وهذه النتيجة منطقية فكلما زادت عدد قطع الموزعة ادت الى انشاء وحدات جديدة وبالتالي انخفاض في العجز السكني. وبالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b3) اي وجود علاقة عكسية بين النفقات الاستثمارية والعجز السكني اي كلما زادت النفقات الاستثمارية بوحدة واحدة ادت الى انخفاض العجز بمقدار (١٠٣,٣٧) وهذه النتيجة منطقية فكلما زادت النفقات الاستثمارية ادت الى تحسين الخدمات العامة وبالتالي انشاء وحدات السكنية الجديدة وانخفاض في العجز السكني. اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b4) اي تأثير القروض العقارية على العجز السكني وتعني وجود علاقة عكسية بين القروض العقارية والعجز السكني اي كلما زادت منح القروض العقارية بوحدة واحدة ادت الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (٣٢٤,٢١)، وهذه نتيجة منطقية اي كلما منحت الحكومة القروض العقارية للافراد قاموا بانشاء وحدات جديدة وبالتالي انخفاض في العجز السكني. كما الحال بالنسبة للمعلمة (b5) اي تأثير عدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل هيئة الاستثمار على العجز السكني، فهناك علاقة عكسية بينهما اي كلما زادت عدد وحدات هيئة الاستثمار بوحدة واحدة ادى الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (١٠٧,٢٨)، وهذا منطقي فكلما زادت الوحدات السكنية المنجزة ادت الى انخفاض في العجز السكني. اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b6) اي تأثير اجازات البناء على العجز السكني، ويوجد علاقة عكسية بين عدد اجازات البناء والعجز السكني، فكلما زادت عدد الاجازات البناء بوحدة واحدة ادى الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (١٥٩٤,٢٥)، وهذه النتيجة منطقية اذ كلما زادت عدد الاجازات البناء ادت الى زيادة في عدد الوحدات السكنية المنجزة وبالتالي انخفاض في العجز السكني.

٢. المعايير الاحصائية:

أ. اختبار (t): بالنسبة لقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b1) والبالغة (٢,٧٥٦) وقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b2) والبالغة (٣,٢٤٢) أكبر من قيمة (t) الجدولية والبالغة (١,٨١٢) يستنتج بان لعدد الاسر والقطع الاراضي تأثير معنوي على العجز السكني. اما بالنسبة لقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b3) والبالغة (٠,٤٣٥) والمعلمة (b4) والبالغة (١,٥٧٥) اقل من (t) الجدولية في هذا النموذج يستنتج بان ليس للنفقات الاستثمارية والقروض العقارية تأثير معنوي على العجز السكني بسبب قلة السنوات التي تم منح القروض العقارية، كما الحال بالنسبة لقيمة (t) المحسوبة للمعلمة (b5)

والبالغة (٠,٢٨٥) والمعلمة (b6) والبالغة (١,٣٤٣) يستنتج بان ليس للعدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل هيئة الاستثمار وعدد اجازات البناء تأثير معنوي على العجز السكني وقد يكون السبب قلة السنوات التي قامت هيئة الاستثمار بانشاء الوحدات السكنية و قلة انشاء الوحدات السكنية مقارنة بعدد تكوين العوائل الجديدة.

ب. اختبار (F): ومن خلال قيمة (F) المحسوبة والبالغة (٧٧,٠٨٩) اي يشير الى معنويتها وتعني ان قيم للمعلمات (b1, b2, b3, b4, b5, b6) غير مساوية للصفر اي نستنتج بان للمتغيرات المستقلة اثر معنوي على المتغير التابع والي يمثل العجز السكني.

ج. معامل التحديد (R2): ومن خلال قيمة معامل التحديد (R2) ان (٩٦,٦%) من التغيرات الحاصلة في العجز السكني في مدينة اربيل سببها التغيرات الحاصلة في المتغيرات المستقلة (عدد الاسر، عدد قطع الاراضي الموزعة من قبل الحكومة، النفقات الاستثمارية، القروض العقارية الممنوحة، عدد وحدات هيئة الاستثمار، عدد اجازات البناء).

الجدول (٥): جميع المتغيرات الداخلة في النموذج Regression-Semi Log النموذج نصف اللوغاريتمي

Model		قيمة المعلمات β	T	المعنوية	كشف مشكلة التعدد الخطي	
					Tolerance	VIF
	الثابت	٢٠٨٤٥٩,٠٩١	٢,٣٦٤	٠,٠٤٠		
لوغاريتم المتغيرات	LOGX1	-٤٨٣٠٠,٤٧٩	-٢,٧٥٦	٠,٠٢٠	٠,٠٧٦	١٣,١٧٩
	LOGX2	-١٢٦٤,٤٥٤	-٣,٢٤٢	٠,٠٠٩	٠,٤١٨	٢,٣٩٢
	LOGX3	-١٠٣,٣٧٦	-٠,٤٢٥	٠,٦٧٣	٠,١٢٦	٧,٩٣٣
	LOGX4	-٣٢٤,٢١٥	-١,٥٧٥	٠,١٤٦	٠,١٤٠	٧,١٦٨
	LOGX5	-١٠٧,٩٨٤	-٠,٢٨٥	٠,٧٨٢	٠,٤٤٢	٢,٢٦٥
	LOGX6	-١٥٩٤,٢٥١	-١,٣٤٣	٠,٢٠٩	٠,٠٧٩	١٢,٦٥٥

المصدر: من عمل الباحثين باستخدام برنامج SPSS.

٣. المعايير القياسية:

أ. **مشكلة الارتباط الذاتي (D.W):** بالنسبة لنتيجة (Durbin-Watson) والبالغة من (٢,٣٨) تشير الى عدم تمكننا بالقول وجود او عدم وجود ارتباط ذاتي اي نستنتج بان الاختبار غير حاسم.

ب. **اختبار مشكلة عدم وجود ارتباط خطي VIF:** يلاحظ من خلال الجدول (٦) ان قيمة VIF في نموذج الاخير لعدد الاسر X1 والبالغة (١٣,١٧٩) وقيمة VIF في نفس النموذج لقطع الاراضي الموزعة X2 والبالغة (٢,٣٩٢) يشيران الى عدم وجود مشكلة الارتباط الخطي. وان قيمة VIF في نفس النموذج لنفقات الاستثمارية X3 والبالغة (٧,٩٣٣) وقيمة VIF لقروض العقارية X4 والبالغة (٧,١٦٨) ايضا يشيران الى وجود ارتباط خطي معتدل. وان قيمة VIF لعدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل هيئة الاستثمار X5 والبالغة (٢,٢٦٥) تشير الى عدم وجود الارتباط الخطي. وبالنسبة لقيمة VIF لعدد اجازات البناء X6 والبالغة (١٢,٦٥٥) تشير الى وجود مشكلة ارتباط خطي.

ج. **اختبار عدم التجانس التباين:** بمقارنة قيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b1) والبالغة (١٢,٢٠٥) وقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b2) والبالغة (٣,٢٤٢) بقيمة (t) الجدولية والبالغة (١,٨١٢) (السيفو، ١٩٨٨: ٣٠٥) وبما ان قيمة (t) المحسوبة اكبر من قيمة (t) الجدولية يستنتج بان التباين غير متجانس وان الدالة تعاني من مشكلة عدم تجانس التباين، اما بالنسبة لقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b3) والبالغة (٠,٤٣٥) و قيمة (b4) والبالغة (١,٥٧٥) و قيمة (b5) والبالغة (٠,٢٨٥) و قيمة (t) المحسوبة للمعلمة (b6) والبالغة (١,٣٤٣) اقل من قيمة (t) الجدولية يستنتج بان التباين متجانس وان الدالة لا تعاني من مشكلة عدم تجانس التباين.

ثالثاً. اختيار أفضل نموذج: تحليل النموذج القياسي سيكون على النحو الاتي:

الجدول (٦): النموذج نصف اللوغاريتمي طريقة الانحدار المتدرج

Model		قيمة المعلمات β	T	المعنوية	كشف مشكلة التعدد الخطي		F	AdjustedR2
					Tolerance	VIF		
١	الثابت	٤٥١١٣٦,٨٦٢	٨,٦٧٩	٠,٠٠٠			٩٣,٣	%٨٥,٢
	LOGX1	-٩٧٤١٧,١٠٣	-٩,٦٦٤	٠,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠		
٢	الثابت	٤٠١٠٢٠,٨٤٥	١٢,٠٧٣	٠,٠٠٠			١٣٨,٣	%٩٤,٥
	LOGX1	-٨٦٥٨٥,١٢٥	-١٣,٣٠٣	٠,٠٠٠	٠,٨٩٤	١,١١٨		
	LOGX3	-٥٨٢,٦٤٣	-٥,١٢١	٠,٠٠٠	٠,٨٩٤	١,١١٨		
٣	الثابت	٣٥٦٥٤١,٨٢٤	١١,٠٤١	٠,٠٠٠			١٣٥,١	%٩٦,٢
	LOGX1	-٧٧٦٧٩,١٥٨	-١٢,٢٠٥	٠,٠٠٠	٠,٦٥٠	١,٥٣٩		
	LOGX3	-٤٦٦,٢٧٩	-٤,٤٧٠	٠,٠٠١	٠,٧٣٩	١,٣٥٣		
	LOGX2	-٩٧٧,٨٩٤	-٢,٦٧٥	٠,٠١٩	٠,٥٣٧	١,٨٦١		

المصدر: من عمل الباحثين باستخدام برنامج SPSS.

اما بالنسبة لاختيار أفضل نموذج قياسي والمتغيرات أكثر تأثيرا على العجز السكني تم صياغة النموذج لدالة العجز السكني عن طريق انحدار نصف اللوغاريتمي وكالاتي:

$$Y = 356541.82 - 77679.15\ X1 - 977.89\ X2 - 466.27\ X3$$

يعتبر هذا النموذج أفضل نموذج في اختبارات التي اجريت على معادلة العجز السكني (كما موضح في جدول ٦) اي النموذج نصف اللوغاريتمي بطريقة الانحدار المتدرج حيث يبين أكثر المتغيرات المستقلة تأثيراً x1وx2 وx3 اي عدد الاسر وعدد القطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية كان لها تأثير اقوى على العجز السكني.

١. **المعايير الاقتصادية:** حيث ان نتيجة (b0) مقدار الثابت (٣٥٦٥٤١,٨٢) ذات اشارة موجبة بغض النظر عن المتغيرات المستقلة في الدالة يمثل وجود العجز السكني في مدينة اربيل وهو انعكاس لتأثير عوامل اخرى مؤثرة في العجز السكني ماعدا عددالاسر وقطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية. اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b1) اي تأثير عدد الاسر على العجز السكني ولا تعني وجود علاقة عكسية بين العجز السكني وعدد الاسر (كما تم شرحه سابقا) بالاضافة الى تم اخذ بنظر الاعتبار متغيرين المؤثرة في جانب العرض مقابل متغير واحد المؤثر في جانب الطلب. اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b2) اي تأثير قطع الاراضي الموزعة على العجز السكني وتعني وجود علاقة عكسية بين العجز السكني وقطع الاراضي اي كلما زادت عدد قطع الاراضي

الموزعة بوحدة واحدة ادى ذلك الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (٩٧٧,٨٩). وهذه النتيجة منطقية فكلما زادت عدد قطع الموزعة ادت الى انشاء وحدات جديدة وبالتالي انخفاض في العجز السكني. وبالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b3) اي وجود علاقة عكسية بين النفقات الاستثمارية والعجز السكني اي كلما زادت النفقات الاستثمارية بوحدة واحدة ادت الى انخفاض العجز بمقدار (٤٦٦,٢٧) وهذه النتيجة منطقية فكلما زادت النفقات الاستثمارية ادت الى تحسين الخدمات العامة وبالتالي انشاء وحدات السكنية الجديدة وانخفاض في العجز السكني.

٢. المعايير الاحصائية:

أ. اختبار t: بالنسبة لقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b1) والبالغة (١٢,٢٠٥) وقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b2) والبالغة (٢,٦٧٥) وقيمة (t) المحسوبة للمعلمة (b3) والبالغة (٤,٤٧٠) أكبر من قيمة (t) الجدولية والبالغة (١,٨١٢) يستنتج بان لعدد الاسرو قطع الاراضي والنفقات الاستثمارية تأثير معنوي على العجز السكني.

ب.اختبار F: من خلال قيمة (F) المحسوبة والبالغة (١٣٥,١) اي يشير الى معنويتها وتعني ان قيم للمعلمات (b1, b2, b3) غير مساوية للصفر اي نستنتج بان للمتغيرات المستقلة والتي تمثل عدد الاسر وعدد قطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية اثر معنوي على متغير تابع والذي يمثل العجز السكني.

ج. معامل التحديد R2: من خلال قيمة معامل التحديد (R2) ان (٩٦,٢%) من التغيرات الحاصلة في العجز السكني في مدينة اربيل سببها التغيرات الحاصلة في المتغيرات المستقلة (عدد الاسر، عدد القطع الاراضي الموزعة من قبل الحكومة، النفقات الاستثمارية).

٣. المعايير القياسية:

أ. مشكلة الارتباط الذاتي (D.W): من خلال نتيجة اختبار (Durbin-Watson) والبالغة (١,٤٨٨) يشير الى سلامة النماذج من وجود مشكلة الارتباط الذاتي.

ب.اختبار مشكلة عدم وجود ارتباط خطي VIF: يلاحظ من خلال الجدول (٦) ان قيمة VIF في نموذج الاخير لعدد الاسر X1 والبالغة (١,٥٣٩) ولنفقات الاستثمارية X3 والبالغة (١,٣٥٣) وقيمة VIF لعدد القطع الاراضي X2 والبالغة (١,٨٦١) تشير الى عدم وجود مشكلة ارتباط الخطي.

ج. اختبار عدم التجانس التباين: بمقارنة قيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b1) والبالغة (١٢,٢٠٥) و(b2) والبالغة (٢,٦٧٥) وقيمة (b3) والبالغة (٤,٤٧٠) بقيمة (t) الجدولية والبالغة (١,٧٧) وبما ان قيمة (t) المحسوبة أكبر من قيمة (t) الجدولية يستنتج بان التباين غير متجانس وان الدالة تعاني من مشكلة عدم تجانس التباين.

الاستنتاجات والمقترحات

أولاً. الاستنتاجات: توصل البحث من خلال هذه الدراسة الى الاستنتاجات الاتية:

١. هناك كثافة سكانية في مدينة اربيل ويتبين ذلك من خلال ارتفاع عدد الاسر المسكونة في الوحدة السكنية وبالاضافة الى وجود ٨٢ اسرة غير راضية عن مساكنها و٦٩ اسرة اعتبرت المسكن رديئا، وبالاضافة الى أن عدم رضى ارباب الاسر من الوحدات السكنية التي يسكنون فيها يعود الى عدة اسباب منهما صغر مساحة الوحدة وقدامة المنزل وقلة الخدمات او اسعار الايجار العالية ضمن عينة الدراسة. هناك نسبة عالية جدا من العجز السكني في مدينة اربيل وذلك نتيجة بطء عملية

الانتاج السكني بشكل تراكمي الذي لم يتوافق مع زيادة في عدد الاسر وان أكبر مقدار للعجز كان سنة (٢٠١١) حيث كان مقداره (٦٢٦٥٦) وحدة سكنية.

٢. ان سياسات الاستثمار في مجال الاسكان والقروض العقارية وصندوق الاسكان كانت لفترة محدودة (٦ سنوات)، اذ قامت الحكومة بتبني هذه السياسات وبعد ذلك تم توقيف منح القروض العقارية وتوقيف المشاريع الاستثمارية السكنية وهذه المدة قصيرة لتخفيف او حل مشكلة السكن.

٣. أكثر المتغيرات تأثيرا في العجز السكني هي عدد الاسر وقطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية حيث ان (٩٦,٢%) من التغيرات الحاصلة في العجز السكني سببها عدد الاسر وقطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية ونسبة (٣,٨%) هي أثر المتغيرات اخرى لم نأخذها بنظر الاعتبار.

ثانياً. المقترحات: بعد انتهاء الدراسة واستخلاص النتائج منها تقترح البحث ببعض المقترحات منها:

١. ان تتبنى الحكومة سياسات واساليب في مجال السكن بشكل تراكمي (مستمر) وان تخصص مبالغ خاصة في ميزانيتها للقطاع السكني وذلك عبر استراتيجية طويلة المدى.

٢. ضرورة تحقيق التواصل والتفاعل بين المؤسسات الحكومية المعنية والجهات الاستثمارية، بهدف تحقيق نسب انجاز اعلى للمشاريع الاسكانية باعتبارها احدى ادوات التي تعالج مشكلة السكن.

٣. بهدف استفادة جميع فئات المجتمع وخاصة الفئات ذوي الدخول المنخفضة والمتوسطة من الافضل ان تقوم الحكومة بالاشراف على هذه المشاريع التي تدخل ضمن إطار المشاريع التي تحصل على قروض من صندوق الاسكان وان تضع حدا لذوي الدخول المرتفعة بالحصول على هذه الوحدات وبالتالي بيعها بسعر عالي.

٤. بهدف تخفيف مشكلة السكن في مدينة اربيل من الافضل ان تقوم الحكومة باتباع سياسة البيع بالايجار التي تتبعها دولة جزائر ويكون ذلك على شكل انشاء الوحدات السكنية وان تسكن فيها الاسر وتقوم الاسر بدفع الايجار للحكومة الى ان تغطي تكاليف بناء هذه الوحدات وبالتالي ان تملك الاسر هذه الوحدات.

٥. ينبغي خفض قيمة الاجمالية للوحدة السكنية لتصبح ضمن القدرة الشرائية لجميع الشرائح المجتمع المستهدفة من المشاريع الاستثمارية السكنية.

٦. الترويج اعلاميا لمشاريع الاسكان وتقديم كافة التسهيلات والضمانات للافراد لغرض انجاح هذه التجربة وتعميمها.

المصادر

١. وزارة البلديات، اربيل، مديرية البلديات (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦)، الارشيف، (بيانات غير منشورة)، ٢٠١٤.

٢. وزارة التجارة والصناعة/مديرية عامة للتجارة والصناعة، شعبة قانونية، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

٣. وزارة التجارة والصناعة/مديرية عامة للتجارة، مديرية تموين/اربيل، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

٤. حكومة اقليم كوردستان، وزارة البلدية والسياحة، رئاسة بلدية اربيل، شعبة توزيع الاراضي، عملية توزيع الاراضي السكنية في بلدية اربيل-التمليك من سنة ٢٠٠٢-٢٠١٥، بيانات غير منشورة، ٢٠١٥.

٥. وزارة المالية والاقتصاد، المصرف العقاري فرع اربيل، مقابلة مع مساعد المدير (نجيب محمد)، ٢٠١٤/١٢/١٠.
٦. حكومة اقليم كوردستان، هيئة الاستثمار، دائرة المباحث والمعلومات، مديرية المعلومات، قائمة المشاريع السكنية في اقليم كوردستان من ٢٠٠٦/٨/١-٢٠١٤/٢/٤، بيانات غير منشورة، ص ١-٤.
٧. حكومة اقليم كوردستان، وزارة المالية والاقتصاد، بنك الاسكان، شعبة الحاسبات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.
٨. رياض سعدي العزاوي، السياسات الاسكانية ودور قطاع المقاولات في تنفيذها في العراق، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٩.
٩. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية علوم الاجتماعية وعلوم الاسلامية، جامعة الحاج الخضر باتنة، ٢٠٠٨-٢٠٠٩.
١٠. بن زرقة ليلى، قبطان شوقي، ازمة السكن في الجزائر الاسباب والحلول المقترحة، جامعة يحيى فاري بالمدية، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، ٢٠١١-٢٠١٢.
١١. خليل محمد، برابح محمد، مسؤولية الدولة في توفير سكن لكل فرد، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، ٢٠١٢.
١٢. سلالي مراد، موقف الاساتذة الجامعيين من ظاهرة ازمة السكن البليدة "سعد حلب" دراسة ميدانية بجامعة شيخي رشيد، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، ٢٠١٢.
١٣. فضيل رابح، السكن والسياسة السكنية في الجزائر: الهداف والمعوقات، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، الجزائر، ٢٠١٢.
١٤. كلتوم حميدي، السياسة السكنية في الجزائر-واقع وافاق-الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم تيسير، جامعة المدية، ٢٠١٢.
١٥. محمد مداحي، هشام غربي، السياسة السكنية المشاكل والحلول، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق ٢٠١٢
١٦. يوسف شرع، سمير بوختالة، عرض وتقييم اليات السياسة السكنية في الجزائر ومحاولة تطويرها في ظل المخطط الخماسي للتنمية، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، ٢٠١٢.